

## Chapitre 9

### FERMETURES ET « ENTRE SOI » DANS LES ENCLAVES RESIDENTIELLES.

*Delphine CALLEN, Renaud LE GOIX*



Alors que s'impose aujourd'hui un rapide développement des ensembles résidentiels privés et sécurisés<sup>1</sup>, le fait lui-même pose peu de problèmes, mais son interprétation donne cours à de vifs débats. En effet, tous les types de fermeture, des digicodes des immeubles aux fermetures et sécurisations de lotissements pavillonnaires privés, ne se valent pas. Ces lotissements ont pour particularité d'offrir des infrastructures (routes, places, trottoirs), et des équipements collectifs privés (piscines, golfs, etc.) destinés aux seuls résidents, protégés par des barrières, voire par des gardiens. Or, avec le développement récent de ces quartiers en France (comme par exemple, Le Domaine du Golf de Saint-Germain-lès-Corbeils dans l'Essonne, Pont-Royal dans les Bouches-du-Rhône, Terres-Blanches dans le Var), les commentaires se multiplient et des questions surgissent, notamment dans la presse, sur la légitimité de tels lotissements dans la ville, sur l'appropriation d'une forme d'urbanisme importée fondée sur un modèle marketing « globalisé » et associée à une injonction sécuritaire, et enfin sur les externalités subies par les non-résidents<sup>2</sup>.

En forme de mise en perspective du phénomène des ensembles résidentiels fermés en France, ce chapitre aborde à propos d'une exploration francilienne trois questions. – L'ensemble résidentiel fermé est-il, en France, aussi nouveau qu'on le pense généralement ? – Ne serait-il pas tout simplement fermement enraciné dans des logiques de promotion immobilière et de gestion foncière, qui ont fait et font la ville, logiques qui seraient le moteur principal de la diffusion de ce modèle résidentiel ? – Son développement renouvelle-t-il les expressions de la sociabilité de voisinage, et les rapports à l'espace public de la ville ?

Les processus de rétractation de l'espace public résidentiel se lisent aisément, sur la longue durée de l'espace francilien, cette région ayant déjà une longue tradition du développement des voies privées et des lotissements fermés. On choisit donc d'y analyser les contextes d'apparition des fermetures et des séparations entre espaces publics et espaces privés des lotissements, montrant la dimension historique de ces séparations et les logiques d'appropriation de l'espace qui les sous-tendent. On cherche à voir si cette tradition de clôture résidentielle se traduit par une spécificité des pratiques socio-spatiales de voisinage de la part des résidents de ces lotissements pas tout à fait comme les autres.

Ces effets locaux des structures résidentielles fermées sont observés dans la vallée de la Bièvre, située à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Paris. Cette zone de l'Ile-de-France est très représentative de ces espaces de la banlieue sud-ouest où se croisent un développement ancien des rues privées et une tendance plus récente à la diffusion des lotissements fermés. Une enquête auprès des résidents de ces lotissements permet de préciser les critères de l'appartenance à ces espaces résidentiels et les modalités de l'insertion des populations concernées dans la ville telles qu'en rendent compte les usages des équipements publics de loisirs, les mobilités quotidiennes, les stratégies résidentielles. Dans ce contexte, où les rues privées et fermées sont profondément ancrées dans le paysage et les formes urbaines, on cherche à mesurer la portée spatiale de « l'entre-soi », et à vérifier si la fermeture est bien toujours là où on l'attend. En effet, on formule l'hypothèse que, dans le contexte local de petites communes périphériques qui développent des caractéristiques fortes en terme de marquage territorial du fait d'une forte homogénéité sociale, d'une valorisation du cadre de

---

<sup>1</sup> Cet article ne vise pas à fournir un état de la question. On pourra se reporter sur les ouvrages signalés en bibliographie : GLASZE, FRANTZ, WEBSTER (2002 et 2005) sur les développements de lotissements fermés dans différents contextes (Amériques, Asie, Europe, Afrique) ; BILLARD, CHEVALIER, MADORE (2005) sur la portée de l'urbanisme sécuritaire en France.

<sup>2</sup> GROUEFF S., 2002, «Une ségrégation de luxe». *Urbanisme*, n° 323, pp. 62-64.

HENRY M., 2001, «Terre blanche, home fric home». *Libération*; Paris; 1-2 septembre 2001, p. 15.

MATHIEU M., 2001, «Des habitants du Var protestent contre la construction d'un "ghetto pour millionnaires"». *Le Monde*; Paris; 22 août 2001.

vie, et d'un zonage sélectif, la signification des fermetures physiques des lotissements est faible. La tradition des lotissements privés et fermés en Ile-de-France serait alors à comprendre comme une forme classique de production de l'espace urbain, et non comme une « sécession », ou une territorialisation exclusive des modes traditionnels de gouvernance municipale.

## **1. LA PÉRENNITÉ DES FORMES DE FERMETURE RÉSIDENTIELLE**

La structure juridique du lotissement est d'une grande banalité. Elle a contribué à produire les espaces de banlieue et du périurbain tels que nous les connaissons, depuis les villas du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'aux « nouveaux villages » des promoteurs immobiliers développés à partir de la fin des années 1970. On montre en premier lieu qu'en Ile-de-France, la clôture, forme la plus spectaculaire des lotissements privés, n'est ni nouvelle, ni réservée à une élite.

### **1.1. Le lotissement et la ville : définir l'espace public quand la rue privée est la règle**

Un lotissement est une opération d'urbanisme qui vise à subdiviser un terrain en au moins deux parcelles constructibles. La construction du bâti doit être effective dans les dix ans qui suivent le permis de lotir (articles L315-1 du code de l'urbanisme). Afin d'éviter les lotissements défectueux (sans route d'accès ou parkings suffisants), la loi du 19 juillet 1924, fait obligation au lotisseur de fournir des équipements collectifs avant de commercialiser le lot. Cette opération est aujourd'hui réglementée d'une part par les lois de 1973 et 1976, qui contiennent des dispositions financières sur les subventions qui peuvent être octroyées aux communes désireuses d'acquérir des lots invendus ou mal équipés, et d'autre part par le décret du 26 juillet 1977 (modifié en 1986) qui consacre le caractère opérationnel du lotissement et son intégration dans l'aménagement de l'ensemble du territoire communal. Une demande d'autorisation de lotir doit être formulée et contenir une note de présentation de l'opération précisant les mesures prévues pour assurer son insertion dans l'environnement. De plus, une étude d'impact doit être réalisée pour les lotissements les plus grands, sous le contrôle du maire ou du préfet, selon les cas. Le lotissement est donc une opération rigoureusement contrôlée, une construction juridique qui en fait un espace spécifique dans le paysage urbain. L'opération de lotissement suppose acquise la maîtrise foncière : elle peut être menée par la municipalité (réserves foncières, préemption, expropriations), ou par un opérateur privé (promoteur immobilier). Dans tous les cas, le lotisseur est propriétaire et construit les équipements collectifs à ses risques.

Les équipements collectifs (rues, trottoirs, éclairage, parcs, réseaux, piscine...) d'un lotissement construit par un promoteur sont donc, dès le processus de planification, destinés à être des équipements privés. Ceux-ci peuvent être ouverts — accessibles à tous —, ou fermés, ils n'en demeurent pas moins le plus souvent du ressort de la propriété privée du lotisseur dans un premier temps; des résidants, sous la forme d'une copropriété dans un second temps. Seules les voies ouvertes et accessibles au public, dont la viabilisation répond aux normes édictées par les règlements d'urbanisme, peuvent être ultérieurement rétrocédées à la collectivité. Ce régime s'applique à l'ensemble de la promotion immobilière. Il ne constitue donc pas une exception qui verrait « l'espace public » se réduire au profit des rues privées. Cette dialectique public-privé semble ancienne : Chantal Callais (2003) montre ainsi que

l'essentiel du territoire de la ville de Bordeaux depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle jusque dans les années 1930 s'est construit par adjonctions de lotissements formant aujourd'hui des quartiers prisés proches du centre-ville. Or, l'ensemble des rues et des accès aux espaces publics (parcs urbains notamment) a d'abord été bâti par les lotisseurs, et n'a été reversé dans le domaine public que lorsque la commune l'intégrait dans une perspective d'intérêt général, et lorsque les voies remplissaient les conditions de largeur et d'alignement exigées par la municipalité. D'autres voies sont donc restées privées, notamment sur les abords des parcs, souvent par intérêt spéculatif (CALLAIS, 2003). L'espace public des rues s'est construit au fur et à mesure des rétrocessions, ou lors d'opérations de lotissement menées par la ville elle-même.

## **1.2. Résidences et parcs lotis : une garantie de l'exclusivité et de la propriété**

Cependant, dans un cadre juridique qui s'est progressivement construit, la mise en œuvre de lotissements et de rues privés est avant tout une affaire de riches, en particulier à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Cultivant l'image du pavillon de chasse, ou de la folie à la campagne, des lotissements de luxe ont été construits dans des bois, dans le parc d'un ancien château, ou dans une résidence verdoyante appelée villa. Parmi les lotissements de première génération, certains sont fermés. Ils correspondent à la vente et au lotissement de tout ou partie d'un domaine foncier ou du parc d'un château.

En effet, en région Ile-de-France, les communes périurbaines ont souvent pour caractéristique d'avoir hérité d'anciens domaines de la noblesse. Aux Loges-en-Josas, Jouy-en-Josas et jusqu'à Bièvres, les terres furent closes par Louis XIV pour en faire une réserve de chasse royale qui appartiendrait au Grand Parc de Versailles. Avec l'essor de la Cour, les constructions de somptueux châteaux se multiplient aux alentours, dans des communes qui se trouvent à une lieue de Versailles et à quatre de Paris ; ce mouvement se poursuit au XIX<sup>e</sup> siècle et le nombre de petits domaines reste important aujourd'hui. De hauts murs entourent de très grandes propriétés, comme celle de la famille Wildenstein à Verrières, ou le château des Roches à Bièvres. Ces parcs fournissent aujourd'hui de vastes espaces aux promoteurs immobiliers lorsque les propriétaires se décident à vendre et à lotir tout ou partie d'un bien devenu trop coûteux à entretenir.

En 1832, le parc de Montretout à Saint-Cloud fait figure de pionnier. Il est issu du démantèlement et de la vente de la partie du domaine du château de Saint-Cloud qui servait de résidence aux officiers et aux gardes. L'ensemble fut progressivement loti, vendu et placé sous le contrôle de l'Association Syndicale des Propriétaires du Parc de Montretout à partir de 1832<sup>3</sup>. Le parcellaire prévoyait 37 propriétés distinctes. Il y en a aujourd'hui une cinquantaine, abritant 400 résidents. Il s'agit de garantir, sur un mode contractuel de copropriété, la pérennité de l'utilisation du sol et de l'investissement patrimonial. Ainsi, comme l'atteste le règlement de 1855 du Parc de Montretout, le projet comprenait plusieurs dispositions destinées à préserver la valeur foncière du bien. Ainsi en va-t-il de l'obligation de bâtir dans les trois années qui suivent l'achat, et de l'interdiction des commerces, des cafés et des bals. En 1932, les dispositions suivantes complètent ce règlement : interdiction de diviser en lots de moins de 1.000m<sup>2</sup>, de construire des bâtiments provisoires et des enseignes, des immeubles collectifs ou d'y mener des activités industrielles et commerciales. Deux immeubles collectifs de standing ont cependant été construits dans les années 1970, en infraction avec le règlement de copropriété.

---

<sup>3</sup> Association créée le 5 juin 1832, d'après le règlement de copropriété enregistré en 1855. Ce règlement est toujours en vigueur aujourd'hui, à quelques amendements près.

En revanche, la sécurité ne constitue pas un élément saillant du projet initial de fermeture, et seule la mention d'un concierge et de son logement dans la désignation des parties communes laisse entrevoir ce souci<sup>4</sup>. En l'absence de mention plus précise, on peut penser que la fermeture se justifiait par la continuité de l'usage : il s'agissait d'un parc loti, hébergeant des officiers, donc fermé, comme le sont souvent les parcs, ainsi que les casernes. Plus récemment, la sécurisation du site, bien qu'elle ne semble pas particulièrement nécessaire (un seul cambriolage, il y a 5 ans environ a été recensé), devint cependant un enjeu important, du fait de l'arrivée d'une nouvelle classe de propriétaires, qui s'est récemment enrichie et a pu accéder à ce type de logement. Les anciens habitants se satisfaisaient de la simple présence du concierge et du portail ; les nouveaux, patrons dans la grande distribution ou l'industrie, par exemple, ont demandé et obtenu de la copropriété l'installation d'une barrière électronique dissuasive. L'installation, souhaitée, de caméras vidéo s'est avérée tomber sous le coup de la loi, parce qu'elle aurait également enregistré les passages sur un lieu public, l'entrée du Parc de Saint-Cloud.

### **1.3. Villas et lotissements fermés, produits dérivés de la propriété privée**

D'un point de vue strictement juridique, ces quartiers privés et fermés ne diffèrent pas des immeubles avec concierges et digicodes, qui eux aussi isolent un espace privé et privatif de la rue, qualifiée d'« espace public ». Ils partagent, avec ces immeubles, une structure juridique commune, la copropriété. Celle-ci est apparue dans les villes européennes dès la fin du Moyen-Âge, d'abord dans les villes allemandes au XII<sup>e</sup> siècle (*Stockwerkseigentum*, ou « propriété des étages »), puis en Grande-Bretagne ou en France où le statut de copropriétaire est reconnu en 1804. Ces quartiers sont régis par un règlement qui encadre souvent les possibilités paysagères ou architecturales de propriétaires, tenus de respecter un cahier des charges restrictif. Dans un marché immobilier où ce régime juridique est très courant, un corps de professionnels de la gestion des copropriétés s'est développé. A titre de comparaison, la notion d'un contrat liant différents propriétaires pour l'entretien d'espaces communs n'apparaît aux Etats-Unis qu'en 1831, et la copropriété (la possession effective d'un immeuble par plusieurs personnes) n'est pleinement reconnue par la loi qu'en 1961 (McKENZIE, 1994). Ce régime y est devenu également la norme dans la construction résidentielle collective (immeubles en copropriétés) et individuelles (lotissements). Il y représente désormais 80 % de la construction neuve.

Ce mode de production contractuel de l'espace résidentiel est une tradition à Paris comme dans sa banlieue. Dans un numéro spécial « Paris discret ou le guide des villas parisiennes », des *Cahiers de la recherche urbaine*, B. Rouleau décomptait en 1977 quelques 1 500 voies, passages, cités et hameaux privés dans Paris, aménagés au fur et à mesure des opérations de lotissement et d'aménagement du parcellaire de la ville. Ce phénomène semble avoir débuté dans les années 1820 sur les marges et faubourgs de la ville d'alors (au-delà du mur des Fermiers généraux). Nombre de ces voies correspondent aux passages et culs-de-sac desservant les immeubles dans un souci de densification des constructions : on relève de nombreux passages privés soumis à un règlement intérieur par exemple dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, de part et d'autre du Faubourg Saint-Antoine, ou dans les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> (villa Bosquet, villa Wagram-Saint-Honoré). La voie privée, étroite, n'est souvent que le prolongement de la rue, permettant la desserte de parcelles très allongées ; la circulation y est difficile. La voie est souvent fermée par une grille, un portail ou une simple chaîne. Mais les lotissements privés sont pour la plupart situés dans les arrondissements périphériques annexés

---

<sup>4</sup> Article III du règlement de copropriété de 1855.

par la municipalité parisienne en 1860. Dans ces arrondissements où plus d'espace était disponible, la fonction résidentielle est assortie de jardins et de squares. Ces espaces rassemblent les parcelles individuelles autour d'une ou de quelques ruelles étroites, parfois ouvertes (l'ensemble de la « commune libre » des Buttes-Chaumont), souvent closes comme dans les villas Adrienne et Alésia (14ème) ou encore, dans des lotissements plus vastes (villas Boileau, Montmorency, des Boulainvilliers dans le 16e). Après 1920, les immeubles HBM des faubourgs des maréchaux reproduisent ce système de ruelles et de desserte privées et fermées par des grilles, aujourd'hui protégées par des digicodes (Figure 9.1).

La Villa Montmorency est certainement la forme la plus aboutie d'enclosure dans Paris intra-muros. Il s'agit d'un lotissement comprenant une centaine de lots (50 à l'origine, 106 sur le plan de 1977), réalisé en 1853 sur une propriété acquise par la Compagnie de Chemin de Fer lors de la construction de la ligne d'Auteuil, à proximité de la gare, du bois de Boulogne et de l'hippodrome. Emile Pereire, directeur de la Compagnie, ne souhaite pas seulement construire un lotissement ; il s'engage dans un véritable plan d'urbanisme. La « villa » occupe la partie pentue de l'ancien parc du château de la comtesse de Boufflers, afin de dégager la vue des futures maisons. Occupées par d'idylliques « maisons uni-familiales de campagne et d'agrément » comme l'indique le règlement de 1853, aujourd'hui des résidences de luxe et des hôtels particuliers, fermée à l'origine, la « villa » fut notamment la résidence d'André Gide et du philosophe Henri Bergson. Elle est actuellement la résidence de vedettes du show-biz ou de familles d'industriels du bâtiment (MONTSERRAT FARGUELL, GRANDVAL, 1998). Le souci de sécurité y est aujourd'hui plus fort qu'à Montretout, puisque des caméras de surveillance ont été installées, et des panneaux interdisent formellement l'entrée aux non-résidents, sous peine de poursuites. La tranquillité des résidents fournit le motif d'une isolation rigoureuse par rapport au monde extérieur : outre le coûteux entretien des parties communes, jardins et rues, afin de ne pas être dérangés par le bruit des bennes à ordures municipales, les copropriétaires font assurer l'enlèvement des ordures par les gardiens à l'aide de petites bennes électriques (PINÇON & PINÇON-CHARLOT, 2001, p. 252).

La diffusion des rues privées accompagne le développement des lotissements résidentiels du début du XX<sup>e</sup> siècle en banlieue parisienne. Ces « villas » demeurent modestes dans leurs dimensions. On y trouve souvent une rue privée, simplement fermée par une barrière à l'instar de celles que l'on voit le long de la départementale D906 à Châtillon. De petite taille, une dizaine de lots, elles abritent dans des rues privées de petits pavillons en meulière et silex, la plupart construits par des accédants à la propriété sous le régime de la loi Ribot-Loucheur. Ainsi, la diffusion de l'enclosure des lotissements dans les classes populaires commence à Paris dès le début du XX<sup>e</sup> siècle.

**Figure 9.1** — *Villas, rues privées et résidences fermées en Ile-de-France. Localisation des lotissements cités (inventaire non-exhaustif)*

#### **1.4. Des lotissements « nouvelle génération »**

Les années 1970 et les « nouveaux villages » de promoteurs – constructeurs ont été l'occasion d'une reformulation des lotissements comme produit grand public. Ces formes paraissent aujourd'hui banales. Leurs résidents forment le gros des troupes des périurbains de l'Ile-de-France, et leur appartenance à une large classe moyenne est bien connue (Berger,

2004). Les promoteurs de ces années mettaient en avant l'originalité du produit, comme le montre cet extrait d'une publicité de 1980 parue dans une revue promotionnelle<sup>5</sup> pour la réalisation « Les Allées Parisiennes » par le promoteur Copra à Voisins-le-Bretonneux : *« L'idée de base du projet est de reconstituer un village, avec ses allées, ses placettes, son mail pour la promenade. Est-ce la couleur des crépis — modulation du beige rosé, à l'ocre et au gris chaud — est-ce la variété des façades, des toits de tuiles à plusieurs pentes, la disposition des ouvertures ? Le village dans son ensemble a un air méditerranéen sous le ciel de l'Ile-de-France. Les enfants font du vélo dans les allées et sur les placettes autour de chez eux, les chats se promènent nonchalamment dans les chemins piétonniers qui relient les allées entre elles. Les murets qui entourent les jardinets d'entrée ne bouchent pas la vue et laissent apparent le porche d'accueil en briques roses, qui plus qu'un auvent, fait un véritable abri les jours de pluie. L'ensemble du projet immobilier comporte 122 maisons, mais grâce au désalignement, au regroupement en petits “villages” de 8 à 12 maisons au sein du grand village, on échappe à toute impression de monotonie »*. Apparemment novateurs, adaptés à la voiture comme unique moyen de déplacement et inspirés d'un modèle anglo-saxon, les produits s'inscrivent pourtant dans une totale filiation avec les formes précédemment décrites : homogénéité architecturale (le pavillon individuel en crépi) ; formes d'enclaves (rues en cul-de-sac) ; structure en copropriété, bien que les rues soient fréquemment rétrocédées rapidement au domaine public. Tout comme Montretout ou la Villa Montmorency, la promotion insiste également sur la filiation avec les domaines aristocratiques. Le promoteur du “Clos Saint-Germain” indiquait dans la même revue promotionnelle : *« Saint-Germain-lès-Corbeil : sur le plateau qui domine la vallée de la Seine, à 2 km de l'agglomération de Corbeil-Essonnes, est entourée de terres agricoles, de petits bois, restes de grandes propriétés démantelées devenues bien communaux qui font un cadre de verdure et une réserve d'oiseaux. Cet ensemble en construction de 38 maisons individuelles est une extension du nouveau village de Saint-Germain ; le projet sera terminé fin 80, début 81 »*.

A cette génération, qui a constitué l'essentiel du développement résidentiel des années 1970-80, s'ajoutent les lotissements plus récents qui intègrent, sur un modèle anglo-saxon, une offre de loisirs. Le Domaine du Golf à Saint-Germain-lès-Corbeils, faisait figure de pionnier au début des années 1990, avec 400 logements réalisés autour d'un parcours de Golf par le promoteur Windsor ; il fait l'objet dans la presse de commentaires relatifs à une sécurisation perçue comme outrancière : *« un territoire entièrement privé, clôturé par un grillage de 1,50 mètre mais sans fermeture entre maisons, avec barrière et gardien à l'entrée et rondes de nuit. L'ensemble a été construit en 1990 et les maisons se vendent sans difficulté. “Au moment d'une vente, la carte sécuritaire joue un rôle très important”, confie cet habitant »*<sup>6</sup>. Outre cette particularité, la réalisation urbanistique s'inscrit dans la continuité des développements pavillonnaires de cette partie sud de l'Ile-de-France. La nouveauté n'est donc pas dans la forme, mais dans la fonction sécuritaire assignée à la fermeture. C'est exemple est très représentatif d'un produit aujourd'hui courant dans les périphéries des grandes villes françaises (MADORE, 2002), diffusé par les promoteurs George V, Monné-Decroix ou le californien Kaufman & Broad très implanté en France. Ces derniers occupent le terrain sur le front d'urbanisation, par exemple à l'est de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, profitant du

---

<sup>5</sup> «Nouveaux villages. Trois tests en région ouest et sud-est de Paris», 1980, *Villas, pavillons et nouveaux villages*, pp. 2-9.

<sup>6</sup> «XXIe siècle : le retour des châteaux forts», 2001, *Le Nouvel Observateur (supplément ParisObs - Immobilier)*; Paris.

dynamisme, des opportunités foncières soutenues par des investissements publics en infrastructures, et des équipements de loisirs construits par Disney (golf notamment) autour du parc d'attraction Disneyland-Paris. A Magny-le-Hongre, la multiplication des lotissements fermés a d'ailleurs entraîné une réaction de la municipalité, qui a interdit les clôtures des nouveaux lotissements et négocie désormais avec les promoteurs le démontage des barrières déjà érigées au prix d'une rétrocession des rues au domaine public (Figure 9.1). D'un point de vue fonctionnel, les lotissements fermés contemporains ne diffèrent donc guère des immeubles haussmanniens, des villas ou des parcs résidentiels plus anciens : ce sont des copropriétés. Ils ont en partage avec leurs modèles plus anciens une propriété collective élargie aux équipements d'agrément et de loisirs.

En fait, le développement récent du nombre de ces lotissements repose sur trois hypothèses de l'industrie immobilière : l'injonction sécuritaire, la rente d'exclusivité du site et le « prestige de l'adresse », la garantie de l'investissement immobilier. Ce sont autant de points communs aux générations précédentes de lotissements fermés. Les localisations de ces lotissements répondent aussi à des logiques propres aux nécessités de la promotion immobilière de chaque époque. Ceux-ci sont construits dans des quartiers proches, d'un point de vue socio-économique, de leur clientèle potentielle, avec une attention toute particulière portée aux rentes potentielles de site et de situation. L'enclosure se comprend mieux dans le désir d'exclusivité pour des sites prestigieux et parfois exceptionnels, dont on cherche à écarter les visiteurs, et les logiques propres à l'investissement foncier ne sont jamais négligeables. De nombreuses études ont fermement démontré que le fonctionnement en association de propriétaires vise d'abord à protéger la valeur de l'investissement immobilier, qu'il s'agisse d'un lotissement ouvert ou fermé (voir notamment McKENZIE, 1994). Mais la fermeture — par le sentiment d'homogénéité, d'exclusivité et de tranquillité qu'elle procure — accroît encore la protection de la valeur du bien immobilier (LACOUR-LITTLE, MALPEZZI, 2001 ; LE GOIX, 2002).

## **2. LA VALLÉE DE LA BIÈVRE, TERRAIN DE CHOIX POUR LES LOTISSEMENTS FERMÉS ET LES VOIES PRIVÉES**

Ayant brossé un tableau de la longue tradition parisienne voire francilienne du lotissement privé et fermé, on s'interroge à ce stade sur les conséquences que peuvent avoir ces créations sur la construction d'un milieu local et sur l'intégration de ces enclaves et des rues privées dans la structuration du tissu urbain parisien et francilien. Ces questions sont abordées à partir des résultats d'une enquête menées dans la vallée de la Bièvre (Figure 9.2) sur la portée socio-spatiale des enclosures résidentielles.

### **2.1. Des espaces résidentiels « haut de gamme » dans un tissu « villageois »**

Les communes étudiées dans la vallée de la Bièvre (Bièvres, Igny et Verrières-le-Buisson) ont en effet connu conjointement un bourgeonnement des différentes générations et formes de lotissement, et une augmentation de la pression foncière. Sans céder à une mode de fermetures spectaculaires, et donc médiatiques, ces communes comptent dans leur périmètre plusieurs lotissements privés ou fermés, dont l'accès est interdit au public par des portails, très représentatifs de l'offre contemporaine.



Cette zone périurbaine a bénéficié des stratégies résidentielles des ménages aisés, (plus de 20 000 euros par unité de consommation) qui y sont aujourd’hui sur-représentés<sup>7</sup>. La démographie dynamique de la vallée qui a été amorcée dès les années soixante, tend aujourd’hui à ralentir. La proximité de plusieurs pôles d’emplois qualifiés (le plateau technopolitain d’Orsay, les zones d’activités de Clamart et Villacoublay), la relative proximité de Paris, aisément accessible en voiture (RN 118), un peu moins en RER (une liaison transversale du RER C), sous tendent l’attrait de cette vallée. Les populations, socialement bien intégrées, y sont très dépendantes des trajets en voitures notamment pour les navettes quotidiennes. Elles peuvent au sein de la même commune, coexister avec les habitants des logements sociaux construits durant les trente dernières années.

Cette vallée s’inscrit donc sur un front d’urbanisation, soutenu par une forte dynamique de l’activité qui à partir du pôle parisien se déplace en direction de l’ouest et du sud-ouest, dans des zones encore verdoyantes dont la vallée de la Bièvre, entre le plateau agricole de Saclay et la forêt de Verrières-le-Buisson, est un bon exemple. La présence de forêts et de bois encore très présents dans le paysage, vestiges des grands espaces de chasse royale, sont ici un atout majeur, car pour ces nouveaux résidents, le cadre de vie est une donnée fondamentale. Dans ces communes, au cotoiement de plusieurs générations d’espaces résidentiels s’ajoutent en effet, des espaces publics diversifiés : centres-villes traditionnels autour d’une église, parcs publics, bois et berges de la rivière entretenus et aménagés avec soin par le Syndicat Intercommunal d’Aménagement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB). Ainsi, notamment dans le discours de la population de la commune de Bièvres, la référence au tissu villageois est particulièrement présente. Les habitants affirment ainsi faire leurs courses « *au village* » en parlant des commerces et du marché situés dans le centre-ville. Les politiques d’aménagement du vieux village vont dans ce sens, mettant en avant le cadre de vie rural et villageois. Le thème du village idéalisé est récurrent : des associations organisent des fêtes traditionnelles avec défilés de chars, des foires aux métiers oubliés et aux outils anciens, que la municipalité relaye<sup>8</sup>.

C’est donc dans ce contexte d’une forte emprise des espaces publics et d’une présence ancienne et vivace des pratiques collectives dans la vie citadine (en particulier au sein d’associations municipales), que se développent des lotissements privés. On s’interroge donc sur les conditions du développement des fermetures et des séparations physiques entre les espaces publics et espaces privés des lotissements dans ces contextes communaux très particuliers. On cherche à évaluer la portée de la fermeture sur la construction sociale des quartiers, en comparant ces situations à celles d’autres lotissements des mêmes communes mais dont la fermeture est beaucoup plus symbolique. Les poncifs sur la « ville privée » et la sécession urbaine, s’avèrent donc de peu d’utilité pour comprendre ces situations locales.

## **2.2. Les lotissements enquêtés : différents niveaux de fermeture**

Sur les trois communes, Bièvres, Igny et Verrières (Figure 9.2), quatre lotissements résidentiels fermés et sécurisés, et sept autres dont la fermeture est beaucoup plus symbolique tout en présentant certaines modalités d’enclavement ou d’isolement, ont été étudiés. Dans le second cas par exemple, des panneaux dissuasifs pour le visiteur signalent la présence d’une voie privée. Afin de tenir compte de la dimension historique des conceptions et des pratiques

---

<sup>7</sup> Pour les éléments de contexte, se reporter à la figure 5.1 du chapitre 5, « Riches et pauvres en Ile-de-France ».

<sup>8</sup> *30 ans d’Histoire de la Vallée de la Bièvre, 1962-1992, à travers la défense de son environnement par l’association des amis de la vallée de la Bièvre*, 1992, brochure distribuée par les AVB

résidentielles, on a considéré à la fois des lotissements récents (fin des années 1980) et d’autres plus anciens, dont l’un date du début du siècle.

Les quatre lotissements enclos, dotés d’un portail et sécurisés par des dispositifs électroniques, paraissent très caractéristiques de la privatisation de l’espace résidentiel, et d’une volonté d’exclusivité, d’entre-soi et de mise à l’écart des non-résidents (« Résidence de la Martinière », « Parc de la Martinière », « Val de Bièvre » à Bièvres ; « Allée du Garde Messier » à Verrières). Tous sont postérieurs à 1985, à l’exception du « Val de Bièvre » qui date des années 1960. Comme dans le cas précédemment évoqué, une certaine résilience de la fermeture se devine dans le paysage : trois des quatre lotissements fermés et sécurisés sont issus du démantèlement d’anciens domaines et parcs fermés de châteaux. Les promoteurs ont mis en avant la fermeture physique, gage de sécurité et de tranquillité (contre les démarcheurs, les jeunes, les autres...) et le prestige de ces châteaux : on dit bien, en effet, que l’on habite « au Parc de la Martinière », c’est-à-dire à très peu de choses près, au parc du château de la Martinière, que l’on s’approprie au moins par le langage.

**Figure 9.2** — *La localisation des lotissements et voies privées dans la vallée de la Bièvre.*

Dans les sept autres lotissements, enclavés et séparés des voies de circulation publiques, sans pour autant être fermés puisque l’accès n’est pas formellement barré, le caractère privatif apparaît sans ambiguïté. Trois d’entre-eux sont récents, « la Sygrie », « la Pommeraie » à Bièvres, et « l’allée sous le Moulin » à Verrières. Les lotissements plus anciens datent pour certains du début du siècle, tels « le Petit Vaupéroux » et « Le Cottage », avec de grandes demeures typiques de la riche bourgeoisie française de cette époque. D’autres datent de la fin des années 1960 (« le Parc des Erables » et le « Domaine de la Vallée de la Bièvre » à Igny). Le « Parc des Erables », construit dans le cadre d’un partenariat franco – québécois, renvoie aux constructions en bois et à l’idéal communautaire des lotissements nord-américains. Dans tous ces lotissements ouverts, la question de l’installation éventuelle d’un portail est fréquente dans les discussions entre propriétaires.

Les localisations obéissent généralement aux nécessités de la rente de site et de situation (Figure 9.2). Sont recherchées à la fois une mise à l’écart de la ville et une grande proximité des centres villageois et des axes de transports. Ces lotissements sont bien souvent construits sur les coteaux, orientés au sud, et séparés des autres habitations par divers obstacles, naturels ou non. Ainsi, dans cette zone de vallée, sept lotissements sur onze disposent d’une rivière comme « frontière » sur un des côtés. Pour certains, ce rôle de barrière est assuré par une zone boisée ; parfois, il s’agit d’un parc public. Les lotissements de Verrières sont voisins d’un golf aménagé sur un terrain non constructible qui, offre un beau cadre verdoyant et une vue dégagée sur les grands arbres du Parc de Vilgénis.

### **2.3. Des stratégies d’accaparement des sites**

Plus que la fermeture, qui renforce la perception de la séparation sociale, il faut souligner les pratiques d’accaparement et d’utilisation exclusive des lieux et équipements publics qui se développent à partir de ces lotissements. Ces pratiques permettent de mieux comprendre l’inscription locale de leurs résidents, dont l’apparent repli sur l’entre-soi contraste avec une forte dépendance à l’égard des équipements municipaux.

Le lotissement « La Sygrie » est de ce point de vue exemplaire (Figure 9.3). Son accès se fait par une voie privée. Il est cependant question de clôturer cette dernière bien qu’elle

constitue, pour les habitants du centre de la commune de Bièvres, le seul accès pratique et piétonnier à un parc (le Parc Ratel) et à ses équipements publics (tennis, centre aéré, gymnase, maison des associations). En dépit d’une servitude de passage inscrite dans l’usage, pour le moment, seul un panneau indique : « propriété privée, passage interdit aux piétons, sauf riverains ». Si le projet de fermeture effective voyait le jour, une voie d’accès au parc public, via le lotissement, très récemment aménagée par la commune, serait de fait privatisée. Pour l’heure, la commune a engagé une procédure contre les propriétaires, qui ne respectent pas la servitude pourtant inscrite dans le permis de lotir de 1997. Dans la pratique, les résidents de « La Sygrie » tirent largement profit de cette contiguïté du parc et de son accès direct. Non seulement ils voient celui-ci comme une extension de leur propre jardin et ils profitent à plein de ses équipements, mais encore cette proximité ne manque pas de valoriser leur bien immobilier.

Le grignotage des berges de la Bièvre par les terrains privés est tout aussi évident, réduisant à la portion congrue les servitudes de passage le long du cours d’eau. S’y ajoutent des stratégies de prédation de certains passages publics. Ainsi, au « Parc de la Martinière » à Bièvres, une servitude, imposée par la mairie lors de la création du lotissement, devait permettre aux promeneurs de profiter de la perspective sur le château depuis la Bièvre, et d’y avoir un accès depuis la promenade de la Bièvre. Malgré l’existence réglementaire d’une servitude, la copropriété a installé un portail automatique qui interdit la traversée du lotissement, privant ainsi le parc public d’une de ses entrées. Ce dernier, pourtant réaménagé récemment dans le cadre d’un contrat de plan Etat-Région, se voit ainsi privé du seul accès pratique et aménagé pour les piétons. Or il faut savoir qu’en l’absence de procédure ou de recours engagé par la commune, les règles d’urbanisme établies lors de la création d’un lotissement cessent de s’appliquer 10 ans après l’autorisation de lotir, délai au-delà duquel la servitude est rendue caduque. Interrogée à ce propos, la municipalité a indiqué avoir renoncé à faire valoir ses droits dans le délai imparti dans les règlements.

**Figure 9.3** — *Croquis de situation d’un lotissement entre voie privée et parc public.*

### **3. DERRIÈRE LA CLÔTURE : DES STRATÉGIES INSCRITES DANS LE LOCAL**

Au fil de l’analyse, on voit que la définition de la zone privative soulignée par une forme de fermeture, rend plus ou moins confuse de la part des résidents et des gestionnaires municipaux, l’appréciation de la frontière entre le domaine de l’espace public, espace collectif partagé, et celui de l’espace privé. L’enquête auprès des résidents précise à la fois les critères individuels d’appartenance à ces espaces résidentiels, et les modalités d’insertion de ces derniers dans la ville. Menée en 2002, l’enquête a identifié les spécificités des stratégies résidentielles liées à la nature du lotissement, et appréhendé les caractéristiques familiales et socioprofessionnelles des résidents de ces quartiers fermés et privés, leur niveau d’implication dans les institutions et associations du lotissement et de la municipalité, et enfin les réseaux de sociabilité qui ont déterminé leur stratégie résidentielle.

### **Encadré 9.1 — L'enquête sur les lotissements de la vallée de la Bièvre.**

Un questionnaire a été distribué dans les 11 lotissements ou ensembles pavillonnaires identifiés dans les trois communes, soit 93 questionnaires envoyés pour un total d'environ 350 habitations. Dans les plus petits lotissements ces questionnaires ont été, dans la mesure du possible, distribués dans chacune des habitations ; dans chacun des lotissements les plus grands, environ une dizaine de questionnaires été distribué.

L'enquête complète portait sur deux échantillons distincts : un premier concernait les habitants des lotissements non fermés et comportait des questions sur leurs pratiques au sein du lotissement, et enfin un second visait les habitants des lotissements fermés et comprenait, en sus, des questions sur les avantages et les inconvénients de la fermeture. Le taux de réponse a été de 80,6% (soit 75 questionnaires retournés). La représentativité de cet échantillon donne un matériau de qualité pour comprendre les mécanismes explorés dans la zone étudiée, cette dernière concentrant un petit nombre d'ensembles immobiliers et en général de taille réduite.

La construction du questionnaire a permis de disposer d'un certain nombre d'indicateurs caractérisant les ménages résidents et leurs pratiques spatiales dans le voisinage et plus largement dans la ville. Une première série de variables caractérise les résidents et le lotissement d'un point de vue socio-économique. Il était impossible — afin de préserver le rapport de confiance avec les personnes interrogées — de leur demander directement leur revenu ou le prix de leur maison. On a donc recueilli des informations relatives à leur cycle de vie (âge, nombre d'enfants, nombre de personnes présentes dans le foyer), et à la profession de la personne interrogée. Dans un second temps, on a cherché à décrire l'insertion urbaine et les pratiques quotidiennes des résidents : – participation à la vie associative (dans la commune et dans le lotissement lui-même) – utilisation d'équipements publics (crèches ou équipements de sport) – fréquentation des espaces verts et des principaux espaces publics à proximité (Bois de Verrières, Bois de Saclay, promenade aménagée de la Bièvre, Etangs des Damoiseaux) – déplacements quotidiens en Ile-de-France (département d'exercice de la profession du répondant). On s'est enfin intéressé aux stratégies résidentielles, en distinguant le choix du lotissement et de la maison (qualité de l'environnement et de l'investissement, de la proximité avec des proches), de celui de la commune (proximité du lieu de travail, proximité des amis ou de la famille, présence d'équipements municipaux de qualité, cadre de vie...).

#### **3.1. Les grands traits des pratiques résidentielles des habitants des lotissements fermés de vallée de la Bièvre**

Le profil moyen du résident enquêté se définit de la manière suivante. Les résidents sont en moyenne âgés d'une cinquantaine d'années et leur niveau d'étude est élevé, 66 % d'entre eux ont une formation universitaire, contre un peu moins de 40 % pour les résidents de la commune<sup>9</sup>), ce qui est conforme aux observations faites ailleurs, notamment aux Etats-Unis, sur les résidents des rues privées et des lotissements fermés. On recense en moyenne 2,3 enfants par logement (soit 3,4 personnes par logement), ce qui est sensiblement plus élevé que la moyenne de la commune (2,6 personnes). Ces logements sont en quasi-totalité occupés par leur propriétaire, depuis 14,6 années en moyenne, dans des communes où la propriété de son logement est la situation dominante (66 % des logements).

Par ailleurs, les lieux de travail des résidents sont un indice de leur insertion urbaine. 33 % des répondants rejoignent chaque jour un lieu de travail situé dans l'Essonne, ce qui n'est le cas que de 18 % pour les personnes actives ayant un emploi de la commune de

---

<sup>9</sup> Les données communales de cadrage font référence au recensement de 1999.

localisation du lotissement d’après le RGP 1999. 20 % des résidents se dirigent vers les Hauts-de-Seine, 15 % vers Paris, 15 % vers les Yvelines, et 8 % vers le Val-de-Marne. Cinq personnes déclarent effectuer des navettes de travail permanentes avec des pays européens. Bien qu’anecdotique au premier abord, ce dernier constat est pourtant révélateur du niveau socioprofessionnel élevé des résidents, et plus précisément du niveau élevé des responsabilités que certains d’entre eux exercent dans le secteur privé. Les pratiques quotidiennes évaluées par ailleurs en termes de participation à la vie associative concernent une activité de loisir avec les voisins du même lotissement pour 37 % des répondants, ce qui démontre une réelle intégration sociale dans le voisinage. Pourtant, l’échelon municipal est plus déterminant dans les activités de loisir puisque 43% des répondants appartiennent à une association de la commune, et 42% des enfants fréquentent couramment le centre aéré municipal. De même, les espaces verts publics font l’objet d’une intense fréquentation signant par ce comportement un attachement au cadre de vie environnant soit, le Bois de Verrière, le plus fréquenté avec au moins une sortie par semaine pour les deux tiers des répondants, la promenade de la Vallée de la Bièvre et celle des étangs des Damoiseaux, chacune pour 40 % des répondants. Les parcs et équipements des communes limitrophes des Yvelines, de l’Essonne ou des Hauts-de-Seine sont nettement moins fréquentés. La discontinuité de la limite communale est forte : ces formes d’expatriations en dehors de la commune ne concernent que 8 % des personnes.

Enfin, les stratégies résidentielles peuvent s’interpréter au regard des raisons qui ont fait porter le choix plutôt sur les caractéristiques du lotissement, ou plutôt sur celles de la commune. Ainsi 79 % des répondants disent en moyenne avoir opéré leur choix pour le lotissement en fonction de la qualité de son environnement, et 65 % pour sa tranquillité, validant ainsi l’hypothèse selon laquelle fermetures et/ou rues privées répondent à une demande expresse de cadre de vie et de protection de la cellule familiale. 31 % concèdent avoir choisi leur résidence pour la qualité de l’investissement financier, stratégie payante quand on sait que les quartiers fermés présentent une meilleure protection de l’investissement à terme. La qualité et le cadre de vie de la commune ont retenu l’attention de la quasi-unanimité des répondants puisque 86 % en ont fait un critère déterminant dans leur stratégie résidentielle. 41 % ont cependant arbitré en tenant compte de la proximité du lieu de travail, 17 % de la proximité des réseaux familiaux, et enfin 7,3 % en fonction de la qualité des équipements communaux.

### **3.2. L’appartenance municipale, niveau-clé de l’ancrage dans le local**

On met en évidence, les grands types de comportements des populations résidentes des 11 lotissements en tenant compte à la fois de leurs réponses relatives à la fréquentation des espaces publics, à leurs stratégies résidentielles, tenant compte par ailleurs de leurs caractéristiques socio-économiques (Figure 9.4)<sup>10</sup>.

**Figure 9.4 — Des lotissements privés diversement inscrits dans le local**

---

<sup>10</sup> Cette typologie correspond aux résultats d’une analyse en composante principale sur les 34 variables. Les 4 premiers axes rendent compte de 72 % de la variance totale. Afin de demeurer dans les limites d’axes significatifs. Compte tenu du faible nombre de lotissements étudiés, nous rendons compte ici des deux premiers axes (43 % expliquée).

Quatre types de réponses aux questionnaires peuvent être distingués, qui ont trait d'une part aux niveaux géographiques d'inscription des stratégies résidentielles, et d'autre part au niveau d'investissement de ces populations dans leurs pratiques quotidiennes de l'espace.

Un premier type donne, dans la stratégie résidentielle, une force particulière à la prise en considération des « proximités » : pour ces répondants, le critère du « cadre de vie » qui est prépondérant dans le choix du logement, incorpore la qualité environnementale du projet, sa tranquillité, et l'intérêt de l'investissement financier qu'il représente. Ces répondants ont une bonne connaissance du milieu communal et ils ont été informés de l'opportunité d'y investir. La proximité immédiate des espaces verts (surtout le Bois de Verrières) compte aussi, ainsi que l'intensité des réseaux sociaux. La présence d'enfants dans le foyer des répondants est associée avec la forte participation au milieu associatif local. Enfin la proximité de la famille (dans la commune notamment) semble aussi avoir compté dans la stratégie résidentielle.

D'autres semblent privilégier des stratégies résidentielles qui valorisent les ressources locales et municipales : à propos de lotissements où les actifs travaillent sur la commune ou dans l'Essonne — facteur fondamental du choix résidentiel —, les répondants indiquent aussi utiliser fréquemment les équipements municipaux de loisir (centre aéré par ex.) et les espaces verts des environs (y compris dans les Yvelines ou les Hauts-de-Seine). Ces caractéristiques sont associées, dans une certaine mesure, à un bon niveau d'études supérieures.

Des comportements que nous qualifierons de « pionniers » concernent plutôt les résidents les plus âgées, et depuis longtemps propriétaires d'un logement dans ces lotissements (depuis l'origine parfois). Les navetteurs qui travaillent à Paris et dans les Yvelines y sont plus nombreux que dans les autres sous-populations. Cette pérennisation de la localisation résidentielle favorise la formation des réseaux sociaux, en particulier amicaux, au sein de la commune.

Enfin nous repérons des attitudes spécifiques de résidents « acteurs » de la gouvernance privée, majoritairement résidents dans des lotissements où les personnes récemment installées sont sur-représentées. Actifs dans l'association de propriétaires ou syndic, ils occupent des logements de taille plus petite que dans les autres lotissements, exerçant aussi souvent leur profession dans les pôles d'emplois des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne. En liaison avec l'investissement dans la copropriété, la prise en compte de la valorisation de l'investissement immobilier, et la qualité de l'environnement communal, ils participent à la définition de cette stratégie résidentielle.

De ce panorama des relations de la sphère privée à l'espace local, on remarque d'une part que la fermeture sécuritaire du lotissement n'est qu'un faible déterminant de sa spécificité. Deux des lotissements fermés se distinguent plutôt par une sur-représentation des caractéristiques « pionnières » de leurs résidents. Par rapport au profil moyen des répondants, les résidents du « Parc de la Martinière » se distinguent par un faible investissement dans la vie associative, et par une faible participation à la vie de la copropriété du lotissement. D'ailleurs, parmi ces résidents, les personnes travaillant à Paris sont nombreuses, et leur pratiques sociales semblent davantage motivées par la proximité d'un réseau familial et de connaissances. Le profil du « Val de Bièvres » est proche du précédent, mais avec une grande influence de la fréquentation des associations municipales et de l'utilisation des espaces verts du voisinage. Le troisième lotissement fermé, la « Résidence de la Martinière » renvoie plutôt à des stratégies liées à l'inscription dans un milieu local : les résidents de ce petit lotissement fermé, dont le lieu de travail est souvent situé à proximité et qui avouent, pourtant, ne s'investir que faiblement dans les activités associatives, se différencient par leur relative jeunesse, leur intense pratique du centre aéré et des équipements publics de loisirs de Bièvres.

Les déterminants de la fréquentation et des pratiques de l'espace public ont plus de lien avec le niveau d'étude, l'âge des résidents et leur insertion socio-professionnelle, qu'avec la nature ouverte ou fermée du lotissement. Ces pratiques semblent surtout liées à l'influence des proximités diverses dont celle du lieu de travail, et de la position dans le cycle de vie (familles plutôt jeunes avec des enfants). Le développement d'un « esprit de lotissement » repérable au niveau d'un milieu associatif ne semble émerger qu'à La Sygrie, lotissement récent où s'exercent de multiples solidarités à l'égard de nouveaux arrivants, et plus trivialement au Cottage (Bièvres), à « l'Allée sous le Moulin » et à « l'Allée Messier ».

Il apparaît surtout que les différenciations des pratiques des répondants soient moins à chercher du côté du lotissement que de celui de la commune. En effet, le choix du lotissement est en général faiblement déterminant comparé au choix de la commune, échelon auquel se révèlent plus clairement des stratégies résidentielles. A tous les lotissements où l'ancrage communal est fort (« Parc » et « Résidence de la Martinière », « Allée Messier », « La Sygrie », « le Cottage ») sont associées des pratiques très spécifiques et très motivées dans la fréquentation des espaces de loisirs publics et des réseaux sociaux et associatifs. Simplement, chacun module cet encrage différemment. Ainsi, aux deux lotissements fermés de Bièvres est associé un fort attachement des résidents à l'environnement et aux équipements municipaux. C'est aussi au sein de ces structures fermées que l'on enregistre la plus faible vie associative. L'« allée Messier » à Verrières semble atypique avec une stratégie résidentielle clairement associée à l'investissement d'une part, à la proximité d'un environnement familial et professionnel d'autre part. S'agissant du lotissement le plus récent, l'importance donnée par les répondants à la notion d'investissement se comprend aisément. Les lotissements d'Igny se ressemblent par leur ancienneté, les pratiques locales où l'on relève l'importance des associations municipales, les réseaux sociaux dans la commune, et leurs caractéristiques socio-économiques.

## CONCLUSION

Dans le contexte francilien, les enclosures résidentielles s'inscrivent dans une histoire originale des expériences de lotissements fermés. La production de l'espace résidentiel de Paris et de sa banlieue a depuis plus d'un siècle et demi intégré la structure de la rue privée, du lotissement fermé et d'une certaine forme d'entre soi, dont les « villas » constituent aujourd'hui les traces les plus tangibles. A ces formes originelles s'ajoute un développement plus contemporain d'une nouvelle génération de lotissements fermés, dont les caractéristiques sont probablement plus proches d'un supposé modèle anglo-saxon, à l'instar du domaine du Golf de Saint-Germain-Lès-Corbeils ou des « Kaufman & Broad » de Marne-la-Vallée. Mais il ne s'agit en rien d'une innovation radicale, tant du point de vue de la structure foncière, du parcellaire, que de la structure juridique en copropriété.

Comme le montre l'enquête réalisée dans la vallée de la Bièvre, ce contexte francilien se prête peu à la lecture radicale d'une fermeture-sécession. En effet, les créations très spectaculaires des quelques lotissements fermés, dont le développement rapide atteste d'un engouement du marché immobilier, ne semblent pas les plus significatives en termes de segmentation des pratiques sociales, ou de rapports entre espaces publics et espaces privés. L'enquête démontre que ces espaces résidentiels, bien qu'à vocation initialement privée, entretiennent d'étroites relations avec des espaces à vocation traditionnellement publique : voirie, parcs, espaces de loisirs, dont ils tirent l'essentiel de leur rente de site et de situation. De plus, les répondants des quartiers les plus repliés sur leur structure (fermeture ou

enclavement) sont aussi ceux qui manifestent le plus fort ancrage municipal de leurs stratégies résidentielles et de leurs activités de loisirs. Expliciter ces pratiques nécessite la mobilisation de dimensions nombreuses telles que, le rôle du statut social et aussi l'âge. Néanmoins, on retient le rôle fort joué par l'appartenance communale dans la délimitation de la vie locale des résidants, ce qui reporte cette dernière bien au-delà des murs du lotissement. En d'autres termes, sur ces franges périurbaines, l'échelon administratif communal paraît plus significatif des logiques de séparation que l'échelon visible de la fragmentation physique entre lotissements.

Ainsi, au-delà d'une fascination légitime pour les formes de « villes privatisées » que renforce la multiplication des lotissements fermés, on retient d'une part, l'importance de l'emboîtement d'échelle et d'autre part, l'ancienneté et la pérennité de ces formes de fermeture. De plus, à propos de ces lotissements et des réflexions qu'ils suscitent, on fera la part des stratégies des acteurs, les résidants, et celle des discours les promoteurs. Enfin, de manière générale, la production de la fermeture est multi-sources: celle des politiques municipales de protection du cadre de vie inscrites dans le plan local d'urbanisme, celle du non-respect de la réglementation par les pouvoirs municipaux à l'égard du nombre de logements sociaux, celles des associations locales et municipales qui font la promotion d'une sociabilité festive ou de loisirs, inscrite à l'échelon communal, etc. La construction de solidarités intercommunales électives relève de la même logique.

## REFERENCES:

- BERGER M., 2004, *Les périurbains de Paris*, Paris, CNRS Editions, 318 p.
- BILLARD G., 2000, *Citoyenneté, planification et gouvernement urbains aux Etats-Unis. Des communautés dans la ville*, L'Harmattan, coll. «Géographie Sociale», 230 p.
- CALLAIS C., 2003, « Entre intérêt général et intérêts particuliers: La fabrication de la ville par lotissements. Aspects morphologiques : l'exemple de Bordeaux », *Regards sociologiques*, vol. 25-26, no. 2000.
- CALLEN D., 2002, « Espaces publics, espaces privés: conception et pratique des nouveaux espaces résidentiels », Mémoire de maîtrise, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (dir. Pr. Th. Saint-Julien)
- DIRECTION DE L'ARCHITECTURE, 1978, « Paris discret ou le guide des villas parisiennes », *Les Cahiers de la recherche architecturale*, vol. Nov. 1978, no. 3.
- GLASZE G., FRANTZ K. & WEBSTER C. J., 2002, « The global spread of gated communities », *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, no. 3, pp. 315-320.
- GLASZE G., WEBSTER C. J. & FRANTZ K. (eds.) 2005, *Private neighborhoods : Global and local perspectives*, London, Routledge : Taylor and Francis.
- LACOUR-LITTLE M. & MALPEZZI S., 2001, *Gated Communities and Property Values*, Wells Fargo Home Mortgage and Department of Real Estate and Urban Land Economics - University of Wisconsin, Madison, WI.
- LE GOIX R., 2002, « Les gated communities en Californie du Sud, un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. », *L'Espace Géographique*, vol. 31, no. 4, pp. 328-344.
- LE GOIX R., 2005, « Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California », *Housing Studies*, vol. 20, no. 2, pp. 323-344.
- LE GOIX R. & LOUDIER-MALGOUYRES C., 2004, « L'espace défendable aux Etats-Unis et en France », *Urbanisme*, no. 337 (juillet-août 2004), pp. 51-56.



Callen, Le Goix, 2007, Fermetures et “entre soi” dans les enclaves résidentielles. In Le Goix, Saint-Julien, *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. Belin (coll. Mappemonde).

MADORE F., 2004, « Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde », *L'Information Géographique*, no. 2-2004, pp. 127-139.

MCKENZIE E., 1994, *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven (Conn.) ; London, Yale University Press, 237 p.

MONTERRAT FARGUELL I. & GRANDVAL V. (eds.), 1998, *Hameaux, villas et cités de Paris*, Paris, Action artistique de la ville de Paris.

Figure 1.

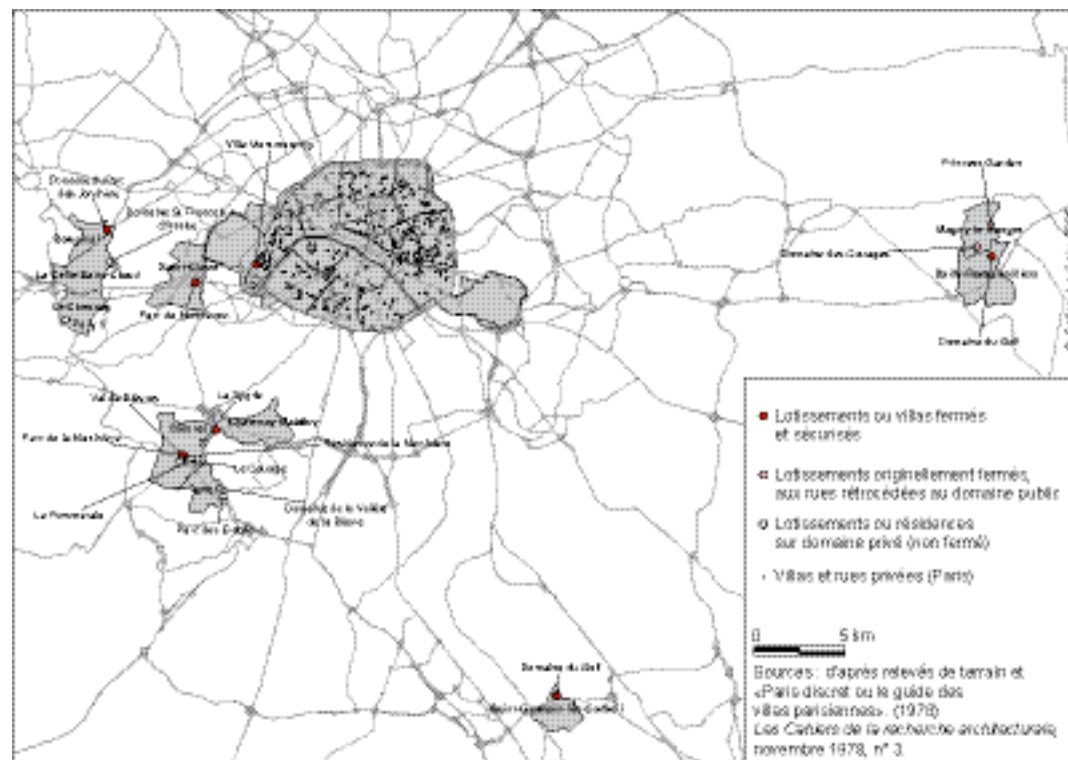




Figure 3.

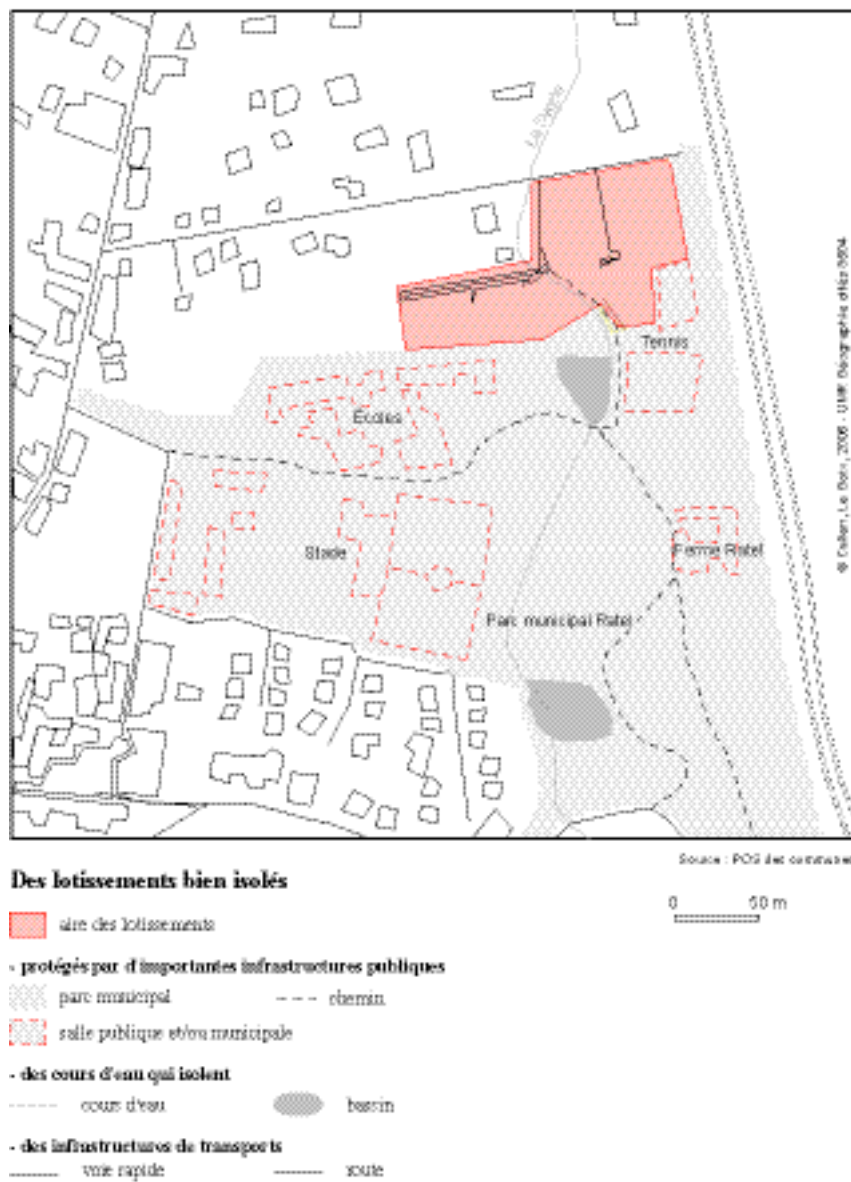
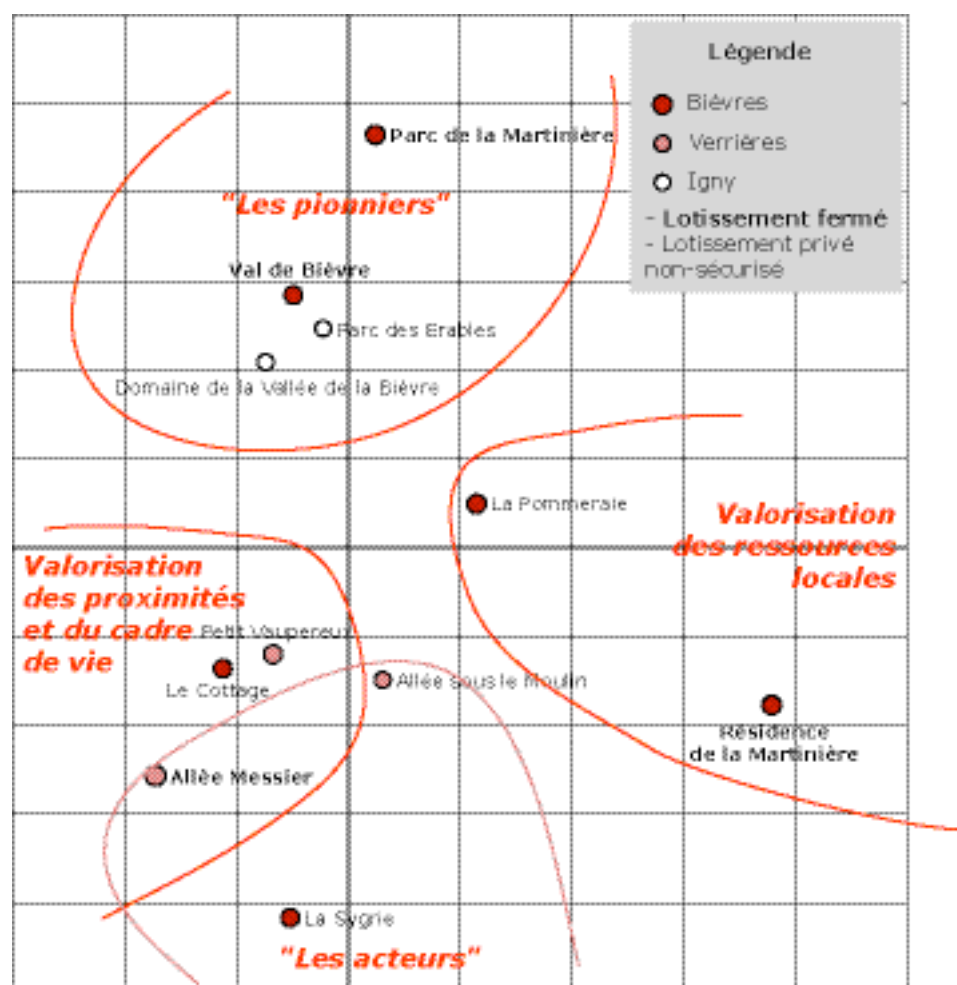


Figure 4.



Axes 1 et 2 d'une ACP portant sur les variables de l'enquête - 43% de variance expliquée